



**BOSTADSRÄTTSKOLLEN**  
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 <b>Sparande</b> 165 kr/kvm	 <b>Investeringsbehov</b> 0 kr/kvm	 <b>Skuldsättning</b> 4 829 kr/kvm
 <b>Räntekänslighet</b> 8 %	 <b>Energikostnad</b> 182 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: <a href="https://hsb.se/bostadsrattskollen">hsb.se/bostadsrattskollen</a>
 <b>Tomträtt</b> Nej	 <b>Årsavgift</b> 908 kr/kvm	

# Årsredovisning 2025

## HSB Brf Vagnmakaren i Falun

# Bostadsrättskollen

## NYCKELTAL



Sparande  
165 kr/kvm

## DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300  
Måttligt till högt 201 – 300  
Lågt till måttligt 120 – 200  
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

## Styrelsens kommentar

## NYCKELTAL



Investeringsbehov  
0 kr/kvm

## DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

## Styrelsens kommentar

Nyckeltalet finns inge tillgängligt för redovisningsåret och har därför angivits som 0.

## NYCKELTAL



Skuldsättning  
4 829 kr/kvm

## DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000  
Normal 4 000 – 10 000  
Hög 10 001 – 15 000  
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

## Styrelsens kommentar

## NYCKELTAL



Räntekänslighet  
8 %

## DEFINITION

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

## VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5  
Normal 5 – 9  
Hög 9 – 15  
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Energikostnad  
182 kr/kvm

## DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Tomträtt  
Nej

## DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

## VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Årsavgift  
908 kr/kvm

## DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total  
boyta (Bostadsrättsytan).

## VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde  
medlemmens månadskostnad och  
värdet på bostadsrätten. Därför är  
det viktigt att bedöma om  
årsavgifter ligger rätt i förhållande  
till de andra nyckeltalen - om det  
finns en risk att den är för låg.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för  
framtida höjningar.

## Styrelsens kommentar

---

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Vagnmakaren i Falun med säte i FALUN org.nr. 783200-3144 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1964. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-19.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Falun kommun med adress:  
Sturegatan 97 A-D, Sturegatan 99 A-C.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vagnmakaren 1-3 och Vagnmakaren 16-17	1964-12-31	1967

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Dalarna. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
42	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 870
55	garageplatser	1 440
3	p-platser	0
<b>Totalt 100 objekt</b>		<b>5 310</b>

Föreningens lägenheter fördelas på:  
36 st 3 rok, 6 st 4 rok.

### Föreningen har följande avtal:

- Fastighetsskötsel - HSB MälarDalarna
- Städ - HSB MälarDalarna
- Ekonomisk administration - HSB MälarDalarna
- Underhållsplan - HSB MälarDalarna
- El - Falu energi och vatten
- Kabel-TV - Tele2
- Låsöppning - Securitas

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
Leif Markström	Ordförande	
Johnnie Thyberg	Ledamot	
Tomas Augustsson	Ledamot	
Certina Rooslien	Ledamot	
Christina Widmark	Ledamot	
Benjamin Haglöf	HSB-ledamot	2026-02-04
Karl-Göran Nyberg	Suppleant	
Eva Hammarström	Suppleant	

Styrelsesammansättning fr.o.m. stämman 2025-05-28 t.o.m. nästkommande ordinarie föreningsstämma.

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Leif Markström.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Leif Markström, Johnnie Thyberg och Christina Widmark.

Revisorer har varit: Gunnar Nyhäll med Maria Olhans som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Maria Olhans (sammankallande) och Stefan Berghov, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-28. På stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 är registrerad.

I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-TV.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-12-19.

De senaste åren har vi undvikit nya investeringar eller underhåll som inte varit akut, detta på grund av det ränteläge vi hade. När nu räntorna gått ner har vi beslutat att besiktiga hustaken och fått besked att vi behöver åtgärda dessa. Vår konsult som utfört besiktningen förbereder handlingar för upphandling. Med stöd från Länsstyrelsen har en utökad energideklaration gjorts. Vår deklARATION kostade oss ingenting tack vare de åtgärder vi vidtagit under åren som gått. Tack vare konsultens arbete steg vi två nivåer, från F till D. Egentligen är vi ännu bättre men får inte räkna med garageytan när förbrukningen delas upp på fastighetens totala yta. Under året har förbättringar och planteringar gjorts i lekplatsen för vuxna. Denna har använts flitigt och gett glädje till många.

Årtal	Åtgärd
2023	Elbilsladdning har installerats på 20 platser och renovering av våra 2 elcentraler har utförts av Svensk Fordonsladdning. Under året drabbades vi av en vattenskada i värmesystemet i valvet mellan bottenvåning och tvättstugan. Skadan var svår att lokalisera och vi tvingades att dra nya rör från källaren till våning 2. Detta kostade oss ca 150 000 kr.
2022	Vi har haft kontakt med 4 företag angående utformning av vår utemiljö i allmänhet och lekplats i synnerhet. Under våren 2022 kommer vi att fatta beslut. Elbilsladdning har varit aktuellt under en tid. Efter mycket funderande har vi nu startat ett projekt för att installera laddning i garaget. Under året kommer beslut och installation. Vi har haft ett antal kontakter med konkursförvaltaren för företaget som gjort stam- och badrumsrenoveringen i fastigheten. All kommunikation har skett genom vårt juridiska ombud. Skulden som föreningen har är nu såld till SEB. Vi ser fram emot att avsluta detta under 2022.
2021	Energideklaration av fastigheten har gjorts. ComHem/Tele2 har övergått till att distribuera Digital TV. Vi var flera som tvingades att köpa ny TV i samband med detta. Senare har vi utökat vårt abonnemang till HD TV Bas. OVK besiktningen var tvunget att göras om. Den som gjordes i samband med Stam- och badrumsrenoveringen var inte OK. Vi har installerat utrustning för att hantera kalk på inkommande vatten. Kalken finfördelas och passerar kranar och munstycken utan att ställa till problem. Ny styrning till garageporten har installerats eftersom inga reservdelar gick att få till den gamla. En uppfräschning av målningen i garaget har påbörjats. Träbeklädnaden på fronterna till uteplatserna på nedre botten har bytts ut till Cembritskivor. Detta leder till minskade underhållskostnader. ▪ Trumbäcken som skött fastighetservice hos oss under lång tid sade upp avtalet på grund av ändrad verksamhet. Komfast fick uppdraget att sköta servicen för Trumbäcken till årsslutet. Vi var i kontakt med 4 företag, 2 lämnade anbud och vi beslutade att skriva avtal med HSB.
2020	Vi har varit i kontakt med ComHem och Telia angående avtal gällande TV och bredband. Resultatet blev att basutbudet av Tv-kanaler i "vägguttaget" prutades med 50% så vi behåller ComHem. För de som vill ha fler Tv-kanaler och bredband finns två alternativ, ComHem eller Telia. Att gå över till Telia för ett basutbud visade sig vara mer kostsamt än att behålla ComHem kombinerat med de individuella alternativen. Telia krävde att vi skulle skriva avtal om TV och bredband för samtliga lägenheter. Under året har fel som upptäckts efter Byggarna i Falun AB:s konkurs åtgärdats genom alternativa entreprenörer. Felen var företrädesvis relaterade till VVS och ventilation. Mycket tid har lagts ner på kommunikation med vår jurist, vår byggkonsult på HSB och konkursförvaltaren. Vi har hållit inne ett väsentligt belopp för att gardera oss för tillkommande kostnader. Konkursförvaltaren har inte varit i kontakt med oss sedan i somras. Vi har haft upprepade problem med öppning/stängning av garageporten. Nu är elektroniken som styr garageporten uppdaterad. Översyn och justering av takfläktarna som styr frånluftssystemet ska göras under jan/februari. Det finns skador på pelare och golv i garaget och detta ska åtgärdas. Efter ytterligare inspektion bedöms skadorna inte vara i akut behov av åtgärd. Inledningsvis ska ett begränsat antal pelare åtgärdas Efter stambytet behöver miljön på gården en förbättring. Lekplatsen ska ges en översyn. Fronterna på uteplatserna nb kommer att bytas till mineritskivor, liknande de som finns på vår fasad. Upphandlingen är klar, arbetet utföres under våren 2021.
2019	Arbetet med stambyte och renovering av badrum slutfördes i princip under senare delen av sommaren och några detaljer dröjde till hösten innan de färdigställdes. Projektet komplicerades av att Byggarnas två dotterbolag Målarna och Rörmokarna sattes i konkurs. Därefter försattes även moderbolaget Byggarna AB i konkurs. På grund av den konflikt som uppstod har föreningen skaffat ett juridiskt ombud. I samband med renovering av badrummen gjordes en OVK. Trallvirket på uteplatserna har bytts. Underhållet ska fortsättningsvis skötas av lägenhetsinnehavare. Vi har ändrat gästparkeringen till uthyrda platser. Fler förråd har byggts i den gamla matkällaren, ett utrymme som få utnyttjade.
2018	Vi valde Byggarna i Falun AB som leverantör för arbetet med stambyte och renovering av badrum. Arbetet påbörjades efter semesteruppehållet. Det innebar ett stort engagemang av styrelsen. Vi har installerat nytt mera energisnålt torkskåp i tvättstugan.
2017	Byte av lägenhetsdörrar och låssystem. Under hösten förbereddes stamrenovering och badrumsrenovering. Vi har haft VVS- och elkonsulter från ÅF och byggkonsult från HSB som utarbetat underlagen.
2016	Fönsterbyte
2015	Vi har satsat på att förnya de "räcken" som sitter på muren på uteplatserna på bottenvåningen. Utseendet på fastigheten förbättrades kraftigt samtidigt som framtida underhållskostnader minskat. Mitt i

- planeringsarbetet med att upphandla återstående stamreovering visade sig fönstren vara i akut behov av reovering. Vi beslutade att prioritera detta
- 2014 Efter att avloppsstammarna filmats igen visade det sig att det var hög tid att åtgärda de "liggande stammarna" i garage och källare. Det var en intressant upphandling där det visade sig vara en avsevärt lägre kostnad att helt byta ut rören istället för att "relina". Samtidigt som detta utfördes byttes alla synliga avloppsrör i garaget.
- 2013 Vi har undersökt möjligheter till byggnation av en gemensamhetslokal på plattan mellan husen. Projektet avbröts när vi fick koncentrera oss på avloppen i källaren.
- 2012 Vi upphandlade fastighetsskötsel, byte leverantör från HSB till Affärsfastigheter i Dalarna.
- 2011 Installation av systemvakt som avgasar vattnet och trycksätter värmesystemet. Dessutom avskiljs metallpartiklar som cirkulerar med vattnet.
- 2010 Nytt ventilationssystem har installerats. Vi har även investerat i energiåtervinning och förbättringar i undercentralen för styrning av värme och varmvatten. Postboxar i entréplanet. Ny belysning i trapphusen.
- 2009 Efter sommaren startade fasadreoveringen. Entreprenaden drog ut på tiden men en godkänd besiktning gjordes hösten 2010.
- 2008 Upphandlingen tog osannolikt lång tid varför planerade åtgärder drog ut på tiden. Styrelsen har hela tiden haft stöd av konsulter för att inte behöva agera "expertis" på egen hand. Målning av trapphusen gav oss trevligare entréer.
- 2007 I samband med reovering av tätskiktet revs de fasadplattor av asbest som suttit sedan huset byggdes. Vi beslutade att ersätta dessa plattor med annat material eftersom vi kunde konstatera avsevärda skador och viss åverkan på fasaden.
- 2006 Vi hade problem med vattenläckage ner i garaget. Tätskiktet på balkongerna var skadat, så vår konsult. Tätskiktet har bytts och mellanväggarna på nedre bottens uteplatser har fått ett krön av plåt för att hindra läckage. Stenläggningen på uteplatsen byttes mot trä. Vi lät kontrollera isoleringen under mark längs huskropparna på både Sturegatan 97 och 99. Vi har ersatt befintlig sand med grövre material och bytt ventilerna från källare till mark.

## Medlemsinformation

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 62 och under året har det tillkommit 11 och avgått 9 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 64. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. HSB MälarDalarna är medlem i föreningen.

Alla medlemmar har inloggning i Mitt HSB "HSB-portalen", [www.hsb.se/malardalarna](http://www.hsb.se/malardalarna) där man har information om sin lägenhet, avier samt gemensamma dokument för föreningen.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	165	175	96	176	263
Skuldsättning, kr/kvm	4 829	6 681	6 753	6 825	6 898
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 626	6 681	6 753	6 825	6 898
Räntekänslighet, %	8	8	9	10	10
Energikostnad, kr/kvm	182	236	233	255	205
Årsavgifter, kr/kvm	908	880	793	710	695
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	94	90	94	94
Totala intäkter, kr/kvm	708	934	878	756	736
Nettoomsättning, tkr	3 746	3 612	3 284	2 909	2 850
Resultat efter finansiella poster, tkr	191	-6	-330	-137	94
Soliditet, %	15	15	15	15	16

Från och med årsredovisning 2025 redovisas föreningens totalyta inklusive ytor för garage, i enlighet med aktuella riktlinjer. Tidigare års uppgifter har inte räknats om, vilket innebär att nyckeltal inte är fullt jämförbara mellan åren. Sparandet, beräknat på bostädernas yta exklusive garage, uppgår till 226 kr/kvm.

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	474 700	0	0	474 700
Underhållsfond, kr	1 363 694	0	257 000	1 620 694
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>1 838 394</b>	<b>0</b>	<b>257 000</b>	<b>2 095 394</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	3 064 840	-6 346	-257 000	2 801 493
Årets resultat, kr	-6 346	6 346	191 386	191 386
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>3 058 494</b>	<b>0</b>	<b>-65 614</b>	<b>2 992 879</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>4 896 888</b>	<b>0</b>	<b>191 386</b>	<b>5 088 273</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 257 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

## Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	3 058 493
Årets resultat, kr	191 386
Reservation till underhållsfond, kr	-257 000
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>2 992 879</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>2 992 879</b>
------------------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

# Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 745 993	3 612 214
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 635	2 872
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>3 758 628</b>	<b>3 615 086</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 857 616	-1 679 962
Övriga externa kostnader	Not 5	-125 188	-89 820
Personalkostnader	Not 6	-99 402	-89 445
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-683 384	-683 384
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-2 765 590</b>	<b>-2 542 610</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>993 038</b>	<b>1 072 476</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	29 585	97 383
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-831 238	-1 176 206
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-801 653</b>	<b>-1 078 823</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>191 386</b>	<b>-6 346</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>191 386</b>	<b>-6 346</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>191 386</b>	<b>-6 346</b>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	28 272 283	28 955 666
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	6 875	0
<b>Summa Materiella anläggningstillgångar</b>		<b>28 279 158</b>	<b>28 955 666</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<b>Summa Finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**28 279 658 28 956 166**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 750	9 927
Aktuell skattefordran		10 539	7 037
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	2 239 786	2 200 599
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		102 647	103 590
<b>Summa Kortfristiga fordringar</b>		<b>2 354 722</b>	<b>2 321 152</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	2 322 965	0
<b>Summa Kortfristiga placeringar</b>		<b>2 322 965</b>	<b>0</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 15	9	1 552 249
<b>Summa Kassa och bank</b>		<b>9</b>	<b>1 552 249</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**4 677 695 3 873 401**

### Summa Tillgångar

**32 957 353 32 829 568**

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	474 700	474 700
Fond för yttre underhåll	1 620 694	1 363 694
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>2 095 394</b>	<b>1 838 394</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 801 494	3 064 840
Årets resultat	191 386	-6 346
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>2 992 879</b>	<b>3 058 494</b>

### Summa Eget kapital

**5 088 273** **4 896 887**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	25 364 500	0
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>25 364 500</b>	<b>0</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		280 000	25 854 500
Leverantörsskulder		138 212	219 435
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	198 916	227 941
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 887 453	1 630 805
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>2 504 580</b>	<b>27 932 680</b>

### Summa Skulder

**27 869 080** **27 932 680**

### Summa Eget kapital och skulder

**32 957 353** **32 829 568**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	993 038	1 072 476
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	683 384	683 384
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>683 384</b>	<b>683 384</b>
Erhållen ränta	28 107	97 383
Erlagd ränta	-664 595	-1 178 799
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 039 933</b>	<b>674 444</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-83 022	51 041
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-20 243	33 034
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>-103 265</b>	<b>84 075</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>936 668</b>	<b>758 519</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-6 875	9 250
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-6 875</b>	<b>9 250</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-210 000	-280 000
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-210 000</b>	<b>-280 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>719 793</b>	<b>487 769</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 741 633</b>	<b>3 253 864</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 461 425</b>	<b>3 741 633</b>

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

### Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

### Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

### Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

### Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 år.
Mark skrivs inte av.	

### Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

### Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	1 809 490 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

### Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

**Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

**Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 396 348	3 234 912
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	116 908	171 343
	Hyror garage och parkeringsplatser	189 240	186 018
	Hyror förbrukningsbaserad	16 434	0
	Hyror övrigt	8 352	5 912
	Övriga primära intäkter	18 711	14 029
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>3 745 993</b>	<b>3 612 214</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>3 745 993</b>	<b>3 612 214</b>

I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-TV.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Återbäring LF Dalarnas	8 197	0
	Övriga sekundära intäkter	4 438	2 872
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>12 635</b>	<b>2 872</b>

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-318 333	-307 035
	Snö och halk-bekämpning	-27 289	-40 737
	Reparationer	-204 447	-82 911
	El	-384 308	-336 055
	Uppvärmning	-343 118	-379 143
	Vatten	-239 362	-197 177
	Sophämtning	-102 436	-106 995
	Fastighetsförsäkring	-89 011	-82 472
	Kabel-TV och bredband	-58 313	-57 755
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-80 838	-84 340
	Övriga driftkostnader	-10 161	-5 340
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-1 857 616</b>	<b>-1 679 962</b>

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 470	0
	Administrationskostnader	-32 237	-14 662
	Extern revision	-16 294	-13 125
	Konsultkostnader	0	-33 838
	Medlemsavgifter	-18 500	-18 500
	Föreningsverksamhet	-16 700	-8 065
	Övriga förvaltningskostnader	-39 988	-1 630
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-125 188</b>	<b>-89 820</b>
<b>Not 6</b>	<b>Personalkostnader</b>	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-75 800	-60 904
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Övriga arvoden	-1 000	-11 500
	Löner och övriga ersättningar	-1 431	0
	Sociala avgifter	-18 171	-12 141
	Övriga personalkostnader	0	-1 900
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-99 402</b>	<b>-89 445</b>
<b>Not 7</b>	<b>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-664 211	-664 211
	Avskrivning på markanläggning	-19 173	-19 173
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-683 384</b>	<b>-683 384</b>
<b>Not 8</b>	<b>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	7 187	57 187
	Ränteintäkter placeringar	22 195	39 143
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	203	1 053
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>29 585</b>	<b>97 383</b>

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-830 563	-1 175 306
	Övriga räntekostnader	-675	-900
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-831 238</b>	<b>-1 176 206</b>
Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	37 480 090	37 480 090
	Ingående anskaffningsvärde mark	330 200	330 200
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	198 833	198 833
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>38 009 123</b>	<b>38 009 123</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 053 457	-8 370 073
	Årets avskrivningar	-683 384	-683 384
	Årets nedskrivningar	0	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	<b>-9 736 840</b>	<b>-9 053 457</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>28 272 283</b>	<b>28 955 666</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	32 000 000	33 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	843 000	1 588 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	12 000 000	13 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	<b>44 843 000</b>	<b>47 588 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	27 447 000	27 447 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>27 447 000</b>	<b>27 447 000</b>
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	9 250
	Årets investeringar, takreovering	6 875	0
	Kostnadsfört, övriga externa kostnader	0	-9 250
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	<b>6 875</b>	<b>0</b>

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	1 andel i HSB MälarDalarna	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	<b>500</b>	<b>500</b>
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 138 452	2 189 384
	Övriga fordringar	101 334	11 215
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>2 239 786</b>	<b>2 200 599</b>
Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Fasträntekonto, Swedbank	2 322 965	0
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	<b>2 322 965</b>	<b>0</b>
Not 15	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto	9	1 552 249
	<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>9</b>	<b>1 552 249</b>

**Not 16 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	2,59%	2027-09-24	1 875 000	20 000
Swedbank	2,75%	2028-09-25	4 675 000	50 000
Swedbank	2,59%	2027-09-24	4 662 500	50 000
Swedbank	2,75%	2028-09-25	7 216 000	80 000
Swedbank	2,59%	2027-09-24	7 216 000	80 000
			<b>25 644 500</b>	<b>280 000</b>

Långfristig del	25 364 500
Nästa års amortering av långfristig skuld	280 000
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Kortfristig del	280 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	280 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 120 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,66%
Finns swap-avtal	Nej

**Not 17 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Inre fond	198 916	204 016
Övriga kortfristiga skulder	0	23 925
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>198 916</b>	<b>227 941</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	293 663	230 598
Upplupna räntekostnader	174 281	7 638
Övriga upplupna kostnader	1 419 509	1 392 569
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>1 887 453</b>	<b>1 630 805</b>

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-04-16.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vagnmakaren i Falun, org.nr. 783200-3144

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vagnmakaren i Falun för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra information. Denna andra information består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Vagnmakaren i Falun för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Falun

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gunnar Nyhäll  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Vagnmakaren i Falun signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Leif Markström

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-18 kl. 22:05:25



### Christina Widmark

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 10:35:36



### Johnny Thyberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 19:59:12



### Tomas Augustsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 07:31:00



### Certina Rooslien

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 12:13:51



### Gunnar Nyhäll

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-26 kl. 10:28:28



### Tommy Mårtensson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 10:20:30



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Vagnmakaren i Falun signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Gunnar Nyhäll

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-26 kl. 10:31:50



### Tommy Mårtensson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 10:21:46



# Ordlista

## Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.